AA 60220 L.D.



PARDEVANT Me IDELON-RITON, notaire à Grenoble, soussigné,

A Comparu :

Monsieur Marie Octave Gabriel THOMAS, Industriel, demeurant à Paris, avenue de Versailles N° 72.

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Madame Caroline Marguerite Marie MONTANDON, son épouse, demeurant avec lui, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés, avec son autorisation, dans une procuration reçue par Me DAUCHEZ, notaire à Paris, le vingt six octobre mil neuf cent trente quatre, dont le brevet original, enregistré, est demeuré annexé après mention à la minute d'un acte de dépôt dressé par Me IDELON, notaire soussigné, le douze novembre mil neuf cent trente quatre.

Nés : Monsieur THOMAS à Grenoble, le huit avril mil huit cent quatre vingt deux,

Madame THOMAS à Genève, le deux mai mil huit cent quatre vingt neuf.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Lequel a, par les présentes vendu, en s'obligeant et en obligeant sa mandante, conjointement et solidairement avec lui à toutes les garanties ordinaires et de droit :

A Monsieur Jean Pascal DEMARIA, Tailleur de Pierres, et Madame Nancy Augustine MOLLARET, son épouse, demeurant ensemble à Grenoble, rue Pégoud N° 13.

Nés : Monsieur DEMARIA à Barcelonnette (Basses Alpes le quinze juillet mil huit cent soixante six.

Madame DEMARIA à Lumbin (Isère) le vingt six novembre mil huit cent soixante cinq.

Tous deux ici présents et qui acceptent, Madame DEMARIA avec l'autorisation de son mari, acquérant conjointement et indivisément, pour le compte de la communauté légale de biens existant entre eux, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la Mairie du deuxième arrondissement de Lyon, le onze janvier mil huit cent quatre vingt dix.

DESIGNATION

Diverses portions de la maison sise à Grenoble, avenue de Vizille N° 45, figurant au plan cadastral de ladite ville sous le N° 510p de la section I.

Lesquelles portions comprennent :

1° - Un appartement de deux pièces et une alcôve, au premier étage, dont la porte palière est à droite en arrivant sur le palier,

2° - Une cave portant le N° 3,

3° - Un galetas au deuxième étage, dont la porte est à droite, au fond, et dépendant de l'appartement occupé actuellement par Madame CAYEN,

4° - Et la co-propriété, à concurrence de cent quarante/ millièmes, (140/I.000°) de toutes les choses communes de ladite maison, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ci-après transcrit.

Ainsi au surplus que lesdites portions d'immeuble s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs dépendances, tous droits de communauté, co-propriété, mitoyenneté et autres quelconques qui peuvent y être attachés, et tous meubles réputés immeubles par destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent, sans

aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef des vendeurs :

Les portions d'immeuble présentement vendues font partie de l'immeuble situé à Grenoble, avenue de Vizille, N°45, qui dépend de la communauté d'acquêts existant entre les vendeurs par suite de l'acquisition que Monsieur THOMAS en a faite, seul, au nom et pour le compte de cette communauté, de Madame Mélanie Henriette Renée GUILLET, épouse de Monsieur Joseph Antoine Faure-Geors, contrôleur des Douanes, avec lequel elle demeurait alors à Paris, rue de Sidi Brahim, N°3, et résidait momentanément à Ville-Vieille, commune de Chateau Queyras, suivant un contrat passé devant Me IDELON, notaire soussigné, le premier septembre mil neuf cent vingt-sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de deux cent cinquante mille francs, payé comptant et quittancé dans l'acte, sans subrogation.

Audit contrat, le mandataire des vendeurs a déclaré :

Que Monsieur et Madame FAURE-GEORS étaient mariés, en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, suivant leur contrat de mariage passé devant Me BESSON, notaire à Voiron, le trente-un janvier mil neuf cent vingt-cinq, auquel contrat, l'article quatrième est ainsi conçu :

"Il est formellement convenu que la future épouse "dont la présence et le consentement seront nécessaires "pour tous les actes la concernant, autres que ceux de "simple administration, aura la faculté pour tous ses "capitaux mobiliers et immobiliers, soit d'exiger un "emploi qu'elle choisirait et déterminerait elle-même, "soit de dispenser son mari de tout emploi, le tout à "son gré.

"En cas d'emploi exigé par la future épouse, les "tiers ou agents de change n'en seront nullement responsables "Ils seront valablement déchargés par le seul fait de la "réalisation de l'emploi choisi et dûment accepté par la "future épouse, et ils ne seront garants en aucun cas "de son utilité, validité ou suffisance".

Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni comptables ou cautions de comptables de deniers publics.

Le mandataire des vendeurs, usant de la faculté que la future épouse s'était réservée sous l'Article quatre de son contrat de mariage, a déclaré dispenser expressément Monsieur FAURE-GEORS, de faire emploi du prix de ladite vente.

Une expédition du contrat précité a été transcrite au bureau des hypothèques de Grenoble, le seize septembre mil neuf cent vingt-sept, volume 4100, N°46.

Sur cette transcription et à la même date, Monsieur le conservateur audit bureau a délivré :

1°- Un certificat négatif de transcriptions, mentions et aliénations/

2°- Et un état révélant l'existence d'une inscription prise au profit du Crédit Foncier de France, le dix-sept novembre mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, volume 1246, N° contre les époux SOLIGNAT/ARMAND.

Mainlevée de cette inscription a été donnée suivant acte reçu par Me IDELON, notaire soussigné, le vingt-d

AA 60221

3



novembre mil neuf cent vingt-sept, en suite duquel ladite inscription a été radiée totalement, le vingt-neuf novembre mil neuf cent vingt-sept.

En raison des déclarations faites par Monsieur et Madame FAURE-GEORS, Monsieur THOMAS n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour purge des hypothèques légales.

ORIGINE ANTERIEURE

Cette origine est ainsi établie dans le contrat de vente sus-énoncé :

Les immeubles présentement vendus appartiennent en propre à Madame FAURE-GEORS, venderesse, pour les avoir recueillis dans les successions de Monsieur François Edouard SOLIGNAT, et Madame Augustine Françoise Sophie ARMAND, son épouse, propriétaires-rentiers, qui demeuraient à Grenoble, où ils sont tous deux décédés : Monsieur SOLIGNAT, avenue de Vizille, N°45, le quatre janvier mil neuf cent seize, et Madame SOLIGNAT rue Bayard, N°II, le huit février mil neuf cent dix-sept, de qui elle était seule héritière de droit par représentation de Madame Henriette Fanny SOLIGNAT, sa mère, fille de Monsieur et Madame SOLIGNAT/ARMAND, décédée à Grenoble, le trente-un août mil neuf cent deux, épouse de Monsieur Joseph Amédée Augustin GUILLET.

Faits constatés dans un acte de notoriété dressé, à défaut d'inventaire, par Me GOLLION, notaire à Grenoble, le trois juillet mil neuf cent vingt-deux.

Il est énoncé ici pour ordre que Monsieur et Madame SOLIGNAT/ARMAND étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, suivant leur contrat de mariage passé devant Me MALLEIN, notaire à Grenoble, prédécesseur médiat du notaire soussigné, le dix-sept avril mil huit cent soixante-trois.

Du chef de Monsieur SOLIGNAT :

I - Monsieur Edouard François SOLIGNAT était propriétaire des immeubles ci-dessus désignés pour en être demeuré adjudicataire aux termes d'un procès-verbal dressé par Me BERGE, notaire à Grenoble, le huit septembre mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, sur la licitation amiable des immeubles dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Annet SOLIGNAT et Madame Julie PEYROT, ses père et mère, en leur vivant propriétaires, demeurant à Grenoble, à défaut de contrat de mariage ayant précédé leur union, célébrée à la mairie de Grenoble, le sept décembre mil huit cent trente-cinq.

Lesdits immeubles appartenaient indivisément à :

I°- Monsieur François Edouard SOLIGNAT, sus-nommé,

2°- Mademoiselle Henriette Fanny SOLIGNAT, célibataire-majeure, sans profession, demeurant à Grenoble, boulevard de Bonne, N°2I,

3°- Madame Marie SOLIGNAT, épouse de Monsieur Auguste Jacques Hippolyte Joseph FILOZ, gantier, avec lequel elle demeurait à Grenoble, rue de la Fédération, N°I6,

4°- Monsieur Albert FILOZ, chef de gare, demeurant à Righaïa, province d'Alger,

5°- Madame Anne FILOZ, épouse de Monsieur Charles MERLE, employé, avec lequel elle demeurait à Marseille, rue Forbins, N°63,

6°- Madame Julie Antoinette FILOZ, épouse de Monsieur Henri HAYER, clerc d'huissier, avec lequel elle demeurait à

J.D. OC [paraphes] G.T.

Grenoble, rue Mayen,

7°- Et Monsieur Alfred FILOZ, employé à la compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée, demeurant à Chambéry.

Le prix total de l'adjudication tranchée au profit de Monsieur SOLIGNAT s'est élevé à cent six mille neuf cents francs. Ce prix, aux termes du cahier de charges préalable à l'adjudication, avait été stipulé exigible dans le délai de quatre mois à compter du jour de l'adjudication, et jusqu'au paiement, productif d'intérêts au taux de cinq francs pour cent l'an.

A la sûreté et garantie dudit prix, inscription de privilège de co-partageant avait été prise au bureau des hypothèques de Grenoble, le vingt-un octobre mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, volume I245, N°45.

Monsieur SOLIGNAT s'est libéré de son prix d'adjudication ainsi que le constate une quittance dressée par Me BERGE, notaire sus-nommé, le quinze décembre mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, et en vertu de la mainlevée contenue audit acte, l'inscription d'office précitée a été radiée totalement à une date qui ne peut être précisée.

II - Madame SOLIGNAT, née PEYROT, est décédée à Grenoble, en son domicile, le dix-huit août mil huit cent quatre-vingt onze, laissant comme seuls héritiers de droit : Monsieur François Edouard SOLIGNAT et Madame FILOZ sus-nommée, les deux enfants nés de son union avec Monsieur Annet SOLIGNAT et après avoir, aux termes de son testament reçu, en présence de témoins par Me BERGE, notaire, le vingt-un juillet mil huit cent quatre-vingt-onze, légué la quotité disponible de ses biens, soit un tiers, aux quatre enfants de Madame FILOZ, qui étaient :

I°- Monsieur Albert FILOZ,
2°- Madame MERLE,
3°- Madame HAYER,
4°- Et Monsieur Alfred FILOZ,

Tous plus haut nommés, qualifiés et domiciliés.

Ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de Madame SOLIGNAT, par Me BERGE, notaire, le vingt-neuf août mil huit cent quatre-vingt-onze.

III - Monsieur Annet SOLIGNAT est lui-même décédé à Grenoble, le vingt-six avril mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, laissant pour seuls héritiers de droit ses deux enfants : Monsieur François Edouard SOLIGNAT et Madame FILOZ, et après avoir, suivant testament reçu, en présence de témoins, par Me PAUCHON, notaire à Grenoble, l'un des prédécesseurs du notaire soussigné, le sept juin mil huit cent quatre-vingt-douze, légué à Monsieur François Edouard SOLIGNAT, pour l'usufruit, et à Mademoiselle Henriette Fanny SOLIGNAT, sa petite-fille, pour la nue-propriété, la quotité dispónible, soit un tiers, de tous ses biens.

Faits constatés dans un acte de notoriété dressé, à défaut d'inventaire, par Me BERGE, notaire, le vingt-neu avril mil huit cent quatre-vingt-dix-huit.

<u>Du chef de la communauté SOLIGNAT/PEYROT</u> :

Ces mêmes immeubles dépendaient de la communauté légale de biens d'entre Monsieur et Madame Annet SOLIGNAT :

Les constructions, pour avoir été édifiées au cours de ladite communauté.

Et le terrain, comme faisant partie de plus grande parce

AA 60222

8



le acquise par Monsieur et Madame SOLIGNAT, de Monsieur François BERGER-VACHON, de Grenoble, suivant un contrat passé devant Me MAILEIN, notaire à Grenoble, le vingt-neuf novembre mil huit cent cinquante-cinq, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de Grenoble, le six décembre mil huit cent cinquante-cinq, volume 583, N°84, avec inscription d'office du même jour, volume 439, N°97.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de quatre mille francs, payé aux termes d'une quittance dressée par Me MAILEIN notaire, le trente décembre mil huit cent soixante.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs auront, en vertu et à compter des présentes l'entière propriété des portions d'immeuble présentement vendues, et ils en ont la jouissance depuis le vingt un novembre mil neuf cent trente quatre.

CONDITIONS

La présente vente est faite sous les conditions ordinaire et de droit, et, en outre, sous les conditions suivantes que les acquéreurs s'obligent, solidairement entre eux, à exécuter et accomplir, savoir :

Ils prendront les portions d'immeuble présentement vendues dans l'état où elles se trouvent actuellement, et qu'ils déclarent bien connaître, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix, pour raison soit d'erreur dans la désignation, défaut d'entretien des bâtiments, mitoyenneté ou pour toutes autres causes quelconques.

Ils paieront à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature, auxquels les portions d'immeuble présentement vendues peuvent et pourront être assujetties.

Ils jouiront des servitudes actifes et souffriront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans que ladite clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

A ce sujet, Monsieur THOMAS, ès-qualité, déclare que ni lui, ni Madame THOMAS, sa mandante, n'ont personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les portions d'immeuble présentement vendues, et qu'il n'est pas à leur connaissance qu'il en existe d'autres que celles pouvant résulter des titres antérieurs de propriété, de la loi, et du règlement de co-propriété ci-après ~~transcrit~~. énoncé

Ils feront transférer à leur nom, la police d'assurance contre l'incendie, actuellement en cours, concernant les portions d'immeuble présentement vendues, ils en paieront les primes et cotisations à leurs échéances, et feront dresser tous avenants nécessaires.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs, en ce qui concerne l'exécution des baux actuellement en cours, et ils feront leur affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de ces baux, sans recours contre les vendeurs.

Enfin, ils paieront les frais, droits et honoraires des

présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, ~~en ce compris~~

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Pour conjurer dans la mesure du possible, toutes difficultés ou contestations entre les co-propriétaires actuels et futurs de la maison sise avenue de Vizille N° 45, à Grenoble, dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété, il a été établi, ~~dans un contrat de vente par Monsieur et Madame THOMAS à Monsieur et Madame SORBI, reçu par Me IDELON, notaire à Grenoble~~, ~~soussigné, le~~ ——————— ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété déterminant les droits et obligations desdits co-propriétaires, ou ayants-droit, et auquel ils seront soumis.

~~Ce règlement est ici littéralement transcrit~~ :

- Article premier -
REGIME ET DESIGNATION DES CHOSES COMMUNES

Les choses communes de la maison, formant une co-propriété avec indivision forcée, considérée comme accessoire et partie intégrante de la propiété divise de chacun des co-propriétaires, comprendront :

1° - La totalité du sol de l'immeuble,

2° - Les gros murs de façade et de refend, les piliers intérieurs, les solivages des planchers, y compris celui couvrant le sous sol (mais non les parquets, carrelages et plafonds).

3° - Les gaînes de cheminées dans les murs ou adossées, les têtes de cheminées sur le toit,

4° - Les ornements des façades (mais non les balconnets des fenêtres, les garde-corps et herses de balcons, les rideau de fermeture, volets, persiennes, abat-jour et jalousies.)

5° - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, jusqu'à l'égoût.

La fosse d'aisance actuelle, dans laquelle se jettent le eaux vannes et ménagères de l'immeuble.

6° - La toiture, ainsi que les cheneaux, à l'exception d lucarnes ou chassis à tabatières, fenêtres ou oeils de boeuf sur la toiture, dont l'entretien sera à la charge exclusive du ou des propriétaires qui en ont l'usage.

7° - Les portes et croisées d'allée et d'escaliers, l'allée, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier, les escalier des étages, des caves et des galetas.

8° - Les amenées d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'au branchements particuliers, les couloirs ou dégagements de l'immeuble.

9° - Les murs mitoyens ou non, et enfin toutes les parties déclarées communes par la loi ou l'usage.

- Article deux -
MODIFICATIONS AUX CHOSES COMMUNES

1° - Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie, ne peuvent être modifiés qu'avec le consentement des co-propriétaires de l'immeuble, votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin.

2° - Les garde-corps, et herses de balcons, et les balconnets, les persiennes, jalousies, volets, rideaux, fermetures, qui ne font cependant pas partie des choses communes, ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de l'assemblée des co-propriétaires et cela même pour la peinture.

- Article trois -
DESTINATION DES CHOSES COMMUNES

1° - Les parties communes, et notamment l'allée, l'esca-

lier, le vestibule d'entrée, devront toujours être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra, par conséquent, jamais être fait dans ces endroits d'entrepôts à demeure.

2° - Il ne pourra être fait, dans les escaliers, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, battage de tapis, literie, meubles, cirage de chaussures, etc...

- Article quatre -

DESTINATION DES PARTIES DIVISES DE LA MAISON

1° - La maison étant destinée à l'habitation bourgeoise, paisible et honnête, les propriétaires de la maison ne pourront aliéner, dans une forme quelconque, leur droit de propriété, ou de co-propriété, ou consentir de location qu'à des personnes de bonnes vie et moeurs, se conformant aux prescriptions du présent règlement. Les baux devront prévoir l'obligation, pour les locataires de la maison de se soumettre au présent règlement, le tout à peine de dommages-intérêts, de mise en demeure de vider les lieux, et de toutes autres sanctions judiciaires.

2° - Il ne devra jamais être établi, dans les magasins du rez de chaussée, aucun des commerces ou industries ci-après énumérés :

a) Atelier de forgeron, de chaudronnier, d'entrepôt de charbon, de chiffons, de gros fers, de tôles, de droguerie,

b) Atelier de poêlier-fumiste, de serrurier ou de ferblantier-zingueur, garage d'automobiles (mais non les magasins de vente de ces professions).

c) Fabrique et magasin d'artificier, ni aucune imprimerie ou fabrique d'eaux gazeuses, ou autres industries employant des machines à moteurs à gaz, à pétrole ou à l'électricité, d'une puissance supérieure à un cheval.

d) Etablissements classés par la loi comme insalubres, incommodes ou dangereux, de première et de seconde catégories.

3° - Au cas d'installation dans le rez de chaussée, de boulangerie, pâtisserie, charcuterie, et en général de commerces nécessitant la création de gaînes de fumée, ou d'aération supplémentaires et appropriées, lesdits commerçants auront le droit de faire construire, à leurs frais, risques et périls, lesdites gaînes adossées au mur de façade sur la cour; ils en auront l'entretien exclusif.

4° - Le séjour des chiens, des chats, des perroquets, de tous autres animaux, ne sera toléré dans la maison que s'il ne cause aucune gêne quelconque.

5° - Le ramonage annuel sera exécuté d'ensemble, à date fixe, et par un entrepreneur aggréé par le syndic, les habitants de l'immeuble seront tenus d'observer cette façon de procéder, et de payer la quote-part déterminée par le syndic.

6° - La vidange de la fosse d'aisance sera faite autant de fois qu'il sera nécessaire, et dans les mêmes conditions que celles sus-indiquées, pour le ramonage des cheminées.

- Article cinq -

ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprendront :

1° - Les contributions de toute nature, auxquelles sont assujetties les choses communes de l'immeuble.

2° - L'entretien, les réparations et la réfection de toutes les parties communes de l'immeuble, désignées dans l'article premier,

3° - Les frais d'éclairage de l'allée, de la cage d'escalier,

J. D. R. D. J.T.

4° - Les assurances contractées pour couvrir les risques incombant à la communauté (incendie, dégâts des eaux, accident responsabilité civile) etc...

5° - Les honoraires éventuels du syndic, s'il n'est pas propriétaire dans la maison.

Et, en général, tous les frais analogues ayant trai à la communauté.

- Article six -

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes de toute nature se répartiront entre les co-propriétaires de l'immeuble de la même façon et dans la même proportion que leur droit de co-propriété dans les choses communes, soit à concurrence de :

Rez de chaussée :

Magasin (actuellement occupé par Monsieur BIGLIA) cuisin alcôve et une pièce mansardée : deux cent cinquante/millièmes ci .... 250/I.000°)

Un appartement de trois pièces (actuellement occupé par Monsieur COLONEL) avec cour et atelier: trois.. cent cinquante millièmes,ci .... 350/I.000°)) 600/I.000

Premier étage :

Un appartement de trois pièces (actuellement occupé par Madame RUPTIER) ~~vingt trois/millièmes,~~ deux.cent.trente/millièmes,ci......... 230/I.000°)

Un appartement de deux pièces (actuellement occupé par Madame CAYEN) cent quarante/millièmes, ci .... 140/I.000°)) 370/I.000

Deuxième étage :

Deux pièces mansardées : quinze/millièmes,ci 15/I.000

Au sous sol :

Cinq caves, ensemble : quinze/millièmes,ci.. 15/I.000

Egalité : mille/millièmes, ci I.000/I.000

- Article sept -

SYNDIC

Fonctions - L'administration et la surveillance générale de l'immeuble, l'initiative et la direction des travaux d'entretien et de réparations aux choses communes, le choix de la personne chargée du nettoyage des choses communes, le soin de lui donner des ordres et d'en surveiller l'exécution seront confiés à un syndic.

Nomination - Révocation - Ce syndic sera élu par l'assemblée générale des co-propriétaires, votant à la majorité relative des voix, dans les conditions indiquées à l'article huit. La révocation du syndic, et son remplacement auront lieu, le cas échéant, de la même façon.

En cas de démission, décès, ou révocation du syndic, il sera procédé à son remplacement par l'assemblée générale des co-propriétaires, convoqués à la requête du co-propriétaire le plus diligent.

Provisoirement et pendant la vacance, le co-propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes des choses communes remplira les fonctions de syndic : à égalité de droits entre plusieurs coèpropriétaires, ces fonctions reviendront au plus âgé.

Pouvoirs relatifs aux réparations - Le syndic décidera et fera exécuter toutes les réparations de menu entretien, et toutes celles présentant un caractère d'urgence. Si la dépense engagée excède la somme de cinq cents francs, il prendra néanmoins telles mesures qu'il jugera nécessaires en raison

5ème rôle

de l'urgence, mais à la charge de convoquer immédiatement l'assemblée des co-propriétaires, qui statuera.

Pour les autres réparations, il en soumettra préalablement l'exécution à l'assemblée des co-propriétaires.

Comptabilité - Le syndic tiendra la comptabilité de la maison. Il rendra compte annuellement de son administration à l'assemblée générale.

Provision - Une provision sera remise au syndic, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes ; le montant de cette provision sera déterminé par l'assemblée générale.

Recouvrements - Le syndic aura tous pouvoirs pour exercer au nom de la communauté, toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des quote-parts contributives aux charges communes, et des primes d'assurance.

Rémunération - La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale.

En principe, le syndic n'aura droit à aucun honoraire, s'il est l'un des co-propriétaires de la maison.

- Article huit -

ASSEMBLEE GENERALE DES CO-PROPRIETAIRES

Autorité de l'assemblée - L'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble, régulièrement constituée, représente l'ensemble de ceux-ci et ses décisions sont obligatoires pour tous, absents, dissidents ou incapables.

Convocations - L'assemblée générale des co-propriétaires est convoquée par le syndic, chaque fois que celui-ci le jugera à propos, et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre, pour l'examen des comptes de l'année précédente ; elle pourra également être convoquée par des co-propriétaires réunissant entre eux deux cent cinquante/millièmes des choses communes. Les convocations seront faites au moins dix jours à l'avance, par lettres recommandées, ou au moyen de lettres simplement remises aux co-propriétaires, contre émargement. Dans le cas où l'assemblée sera convoquée pour statuer sur une réparation urgente, le délai sera de huit jour

- Vote - Décision - Pouvoirs -

Principe - Sauf les exceptions ci-après prévues, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des co-propriétaires, dûment convoqués, quel que soit le nombre des co-propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il représente de millièmes dans les choses communes.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant majorité en nombre.

Exception - Les modifications, améliorations, embellissements et augmentations à apporter aux immeubles, et qui entraîneraient une charge temporaire ou permanente, ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des co-propriétaires ; toutefois, si ces modifications, améliorations, embellissements et augmentations n'entrainaient pas de trouble de jouissance, le ou les co-propriétaires qui les demandent pourront les faire exécuter à la condition d'y être autorisés par une majorité réunissant sept cent cinquante/millièmes des choses communes, et de supporter exclusivement les frais et charges qui en résulteront.

Les décisions de l'assemblée générale qui serait appelée à statuer sur la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre total, devront être prises par une majorité réunissant sept cent cinquante/millièmes des choses communes.

- Article neuf -

J.D. [signatures] G.T.

RISQUES DIVERS ET ASSURANCES

Risque civil - La responsabilité du fait de l'immeuble, vis à vis de l'un des co-propriétaires ou des voisins, ou encore vis à vis des tiers engagés, sera imputable à tous le co-propriétaires, au prorata du nombre de millièmes leur appartenant. Elle sera supportée dans cette proportion en cas de condamnation à des dommages-intérêts.

Toutefois, la résponsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis une faute imputable à lui personnellement.

Une assurance contre tous les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile, soit de la collectivité des co-propriétaires, soit de l'ensemble des propriétaires d'étages soit de l'un d'eux, sera contractée par les soins du syndic.

Incendie - L'immeuble sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, par une ou plusieurs des compagnies Françaises agréées par le Crédit Foncier de France Cette assurance sera faite, tant pour les parties communes (meubles et immeubles) que pour les parties d'immeuble appartenant divisément à chaque propriétaire, sauf pour les embellissements faits par eux.

Cette assurance sera établie pour une somme à déterminer par la majorité des propriétaires.

Cette somme devra être suffisante pour assurer, en cas de sinistre partiel ou total, la réparation ou la reconstruction de la maison, les indemnités allouées par les compagnies d'assurance devant d'abord, et par priorité, être affectées à la reconstruction des choses communes, chaque propriétaire étant tenu de reconstituer l'état primitif, et cela même en cas d'insuffisance des assurances contractées pour son compte

En vue de garantir l'application de cette clause et d'assurer la possibilité pour chacun de reconstituer l'immeuble dans son état antérieur au sinistre, les assurance incendie seront contractées collectivement par les soins du syndic. Ce dernier fixera d'abord, avec chaque propriétaire, le montant du risque à couvrir pour chacun, chaque propriétaire restant personnellement responsable du chiffre assuré pour les risques lui afférents.

Un chiffre minimum sera fixé par l'assemblée des co-propriétaires pour les risques à couvrir par chacun des co-propriétaires, qui sera tenu, par le soin du syndic, de s'assurer pour une somme au moins égale au chiffre minimum.

Le mobilier personnel, le recours des locataires, la privation de jouissance ou perte de loyer, n'étant pas compris dans l'assurance ci-dessus prévue, chaque co-propriétaire restera tenu de s'assurer personnellement. Justification sera donnée au syndic de l'immeuble.

En cas de location, le propriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

Dégâts des eaux - Une assurance contre le dégât des eaux sera contractée collectivement par le syndic au nom des co-propriétaires, dans les mêmes conditions que l'assurance incendie, les risques couverts par la communauté devant compléter exactement les risques particuliers couverts pour chacun.

Accidents du travail - Une assurance sera contractée également par le syndic, au nom de l'ensemble des co-propriétaires contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge et autres personnes, dont la collectivité serait

6 m. ... (handwritten margin note)

rendue responsable par application des lois de mil huit cent quatre vingt dix-huit, et de mil neuf cent vingt trois.

Polices - Le syndic choisira le meilleur mode de contrat à adopter, soit police unique et collective, sur laquelle sera détaillé le montant des risques de chacun, soit un ensemble de polices particulières, se complétant les unes les autres, et couvrant, pour chaque co-propriétaire, le montant total de ces risques divis et indivis, estimés en bloc.

Le choix des compagnies sera fait par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom des propriétaires, et sera chargé du paiement des primes, que les polices soient collectives ou individuelles.

Les frais relatifs aux assurances garantissant les choses communes et les risques communs seront acquittés par le syndic comme charges communes, et incomberont ainsi aux co-propriétaires, dans la proportion de leur coefficient de co-propriété indivise.

Les primes afférentes aux parties divises incombent entièrement aux propriétaires de ces parties divises.

Toutes surprimes occasionnées par un co-propriétaire lui incombent personnellement.

- Article dix -

RESERVES ET INTERDICTIONS DIVERSES

1° - Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs non mitoyens et dans les planchers, les ouvertures qu'il jugera nécessaires, pour faire communiquer les portions de maison dont il est propriétaire dans l'immeuble, à condition de respecter les gaînes de cheminées, et colonnes de chute, de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, et de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la maison.

2° - Les propriétaires du rez de chaussée pourront également, avec l'autorisation de la voirie, établir des water-closets dans les portions leur appartenant, ainsi que des éviers et lavabos, en utilisant pour cela les tuyaux d'écoulement et les canalisations d'eau de la communauté (fosse ou égoûts).

3° - Les propriétaires des étages pourront établir des salles de bains ou water-closets, éviers, lavabos, dans les mêmes conditions, et aussi se servir des installations de gaz et électricité, mais sans porter atteinte à l'usage desdites installations pour les autres propriétaires.

4° - A toute époque, un co-propriétaire aura le droit de créer une colonne montante de distribution électrique, dite de force motrice, et si, par la suite, d'autres propriétaires veulent s'y brancher ou la prolonger, ils auront le droit de le faire, en remboursant aux usagers primitifs le prorata de la valeur de l'installation faite.

Bien entendu, tous les raccords et remises en état des choses communes seront faits immédiatement aux frais du co-propriétaire.

Même faculté et même obligation pour installer des sonneries et téléphone entre le rez de chaussée et les étages.

5° - Chaque propriétaire pourra installer le chauffage central, dans son appartement, en conservant toutes les canalisations chez lui ; il pourra évacuer les eaux de vidange dans les canalisations communes de la maison, et alimenter les installations sur les amenées d'eau.

J.D. A.D. J.T.

CONDITION PARTICULIERE

Monsieur et Madame EMARIA pourront, s'ils le désirent, faire établir dans la cage d'escalier de l'immeuble, une colonne de chute pour les water-closets qui seront installés par eux dans l'appartement vendu.

Cette colonne de chute ne fera pas partie des choses communes de l'immeuble, et il est entendu que tous frais d'établissement et d'entretien seront à la charge des acquéreurs.

Néanmoins, les acquéreurs conserveront le droit d'user, en communauté avec les autres copropriétaires, des water-closets se trouvant entre le palier du premier étage et le rez de chaussée./.

6° - Il pourra être placé sur l'encadrement de la porte d'allée des plaques indicatrices de profession, mais avec l'approbation du syndic, qui en réfèrera aux propriétaires, s'il le juge nécessaire. Il en sera de même, pour les enseignes sur les balcons.

7° - Il ne pourra être installé sur la toiture de la maison aucune antenne de télégraphie sans fil, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

8° - Aucun étendage de linge ne pourra être fait sur les balcons en façade sur la voie publique.

- Article onze -

CAS IMPREVUS

Les conditions de jouissance et de co-propriété qui ne seront pas prévues au présent règlement, seront règlées suivant les usages locaux.

- Article douze -

EXECUTION

Le présent règlement de co-propriété sera obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de la maison et pour les locataires, dans la mesure où il règle les conditions d'habitation et d'usage.

En conséquence, il devra être inséré ou tout au moins rappelé dans tous les contrats d'aliénation, ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de la maison.

Dans chaque contrat d'aliénation, et dans les baux, l'acquéreur ou le locataire devra accepter, sans réserve, toutes les clauses du présent règlement.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Grenoble.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit à Grenoble, au Parquet de Monsieur le Procureur de la République, où toutes correspondances et toutes significatio[ns] et exploits judiciaires seront valablement faits.

PRIX

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT DEUX MILLE FRANCS, - ci 22.000

que les acquéreurs ont payé à l'instant même, en bonnes espèces de monnaie ayant cours, et billets de la Banque de France, comptés et délivrés à la vue du notaire soussigné, à Monsieur THOMAS, ès-qualité, qui le reconnait, et leur en donne bonne et valable quittance, tant en son nom personnel qu'au nom de Madame THOMAS, sa mandante.

DONT QUITTANCE

TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs feront transcrire une expédition des présentes au bureau des hypothèques de Grenoble, et feront remplir, en outre, si bon leur semble et à leurs frais, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Si l'accomplissement de ces formalités ou de l'une d'elles révèle l'existence d'inscriptions et charges quelconques sur les portions d'immeuble présentement vendues, les vendeurs seront tenus, solidairement entre eux, d'en rapporter aux acquéreurs les mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui leur sera faite de l'ét[at] desdites inscriptions, à leur domicile ou au domicile ci-ap[rès] élu, et à indemniser les acquéreurs de tous frais extraordinaires de transcription et de purge des hypothèques inscrit[es] s'ils se trouvaient obligés d'en faire, pour arriver à une situation régulière.

LJ 32196

17

.a porte
avec
aires,
enseei-

.a mai-
torisa-

; sur les

ui ne
ées sui-

atoire
la maison
es condi-

moins
le dans

aux, l'
ve, toutes

t faire
noble.
le plein
r de la
ifications

ceptée
CS, -
22.000.
n donnés
que de
signé,
leur en
rsonnel

TANCE

des pré-
ont rem-
les forma-
èques lé-

ure d'el-
lconques,
s vendeurs
r aux ac-
dans le
de l'état
e ci-après
traordi-
inscrites,
à une

DESISTEMENT D'HYPOTHEQUE LEGALE

Monsieur THOMAS, en vertu des pouvoirs que Madame THOMAS lui a conférés dans la procuration énoncée en tête des présentes, déclare désister expressément sa mandante, en faveur des acquéreurs, qui acceptent, de tous les effets de son hypothèque légale contre lui, mais en tant seulement que ladite hypothèque légale grève les portions d'immeuble présentement vendues, voulant et entendant que lesdites portions d'immeuble passent aux mains des acquéreurs définitivement affranchies de cette hypothèque légale, tant au point de vue du droit de suite que du droit de préférence, réserve expresse en étant faite, sur tous autres immeubles qu'elle peut grever.

ETAT CIVIL

SITUATION HYPOTHECAIRE

Monsieur THOMAS, ès-qualité déclare :

Qu'il est, avec Madame THOMAS, marié, en premières noces, comme il est dit en tête des présentes.

Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni comptables ou cautions de comptables de deniers publics.

Et que les portions d'immeuble présentement vendues seront rendues franches et libres de toute inscription.

SUR LES TITRES

Il n'est remis aucun titre de propriété aux acquéreurs, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs, pour se faire délivrer, à leurs frais, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il leur conviendrait d'avoir.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à Grenoble, rue du Lycée N° 5, en l'Etude de Me IDELON, notaire soussigné.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent que la taxe sur la première mutation, instituée par la loi du trois août mil neuf cent vingt six, a été acquittée par anticipation, au bureau de l'enregistrement de Grenoble, (A.C.) le vingt neuf juillet mil neuf cent vingt sept, ainsi que le constate une quittance N° 509.

LECTURE DES LOIS

AFFIRMATIONS

Avant de clore, il a été donné lecture aux parties des articles douze et treize de la loi du vingt trois août mil huit cent soixante onze, de l'article sept de la loi, du

J.D. AD G.T.